



Office de consultation publique de Montréal

Consultation sur le règlement pour une métropole mixte de la Ville de Montréal

**Pour un règlement de mixité « gagnant-gagnant »
pour les promoteurs immobiliers et la Ville de
Montréal**

16 octobre 2019

Sommaire exécutif

Le règlement pour une métropole mixte de la Ville de Montréal est intéressant pour l'avenir du marché immobilier de la métropole. Il est légitime de mettre en place des mesures inclusives pour augmenter la vitalité et l'attractivité de Montréal pour tout type de résidents. Groupe Sélection appuie les principes et, en grande partie, les moyens proposés pour atteindre les objectifs globaux du règlement. Il est cependant important de maintenir la compétitivité du marché immobilier pour les promoteurs et de s'assurer de proposer un partenariat gagnant-gagnant avec ceux-ci pour maximiser les retombées. Groupe sélection recommande à l'OCPM de :

- Soustraire les complexes pour aînés des exigences en matière de logement social et abordable.
- Modifier les exigences en matière de logements familiaux lorsque les projets comportent des espaces communs servant à grandir les milieux de vie des résidents.
- Prévoir un délai d'entrée en vigueur supérieur aux quelques mois actuellement prévus entre le dévoilement de la forme finale du règlement et son entrée en vigueur.
- Revoir les compensations exigées aux promoteurs et les contreparties offertes par la Ville pour s'assurer d'une situation gagnant-gagnant entre les deux parties.
- Assurer un suivi régulier avec les promoteurs et autres acteurs du milieu et dévoiler ponctuellement les données d'avancement du règlement.

La Ville de Montréal connaît depuis quelques années un véritable boom immobilier. Cette ferveur qui a mené à la construction de nombreux immeubles d'habitation s'est accompagnée d'une hausse de prix pour se loger dans la métropole et par la bande, une hausse de l'exode des familles vers les banlieues.

Pour réagir à cette tendance, la mairesse Valérie Plante a proposé la mise en place d'un règlement qui assurerait la mixité en habitation lors de sa campagne pour la mairie de Montréal de 2017. De son propre aveu, elle souhaitait s'assurer de conserver à Montréal des milieux de vie de qualité, qui favorisent la mixité sociale des quartiers.

Avant même de voir le jour officiellement, ce règlement faisait l'objet de murmures et de scepticisme au sein de la communauté d'affaires de la métropole, particulièrement chez les développeurs immobiliers, qui fourbissaient leurs armes en attendant le grand dévoilement.

Avec le présent document, Groupe Sélection souhaite s'inscrire dans la réflexion collaborative auprès de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) au sujet du projet de règlement. D'entrée de jeu, il est important de noter que Groupe Sélection estime nécessaire de considérer la métropole, et particulièrement son centre-ville et ses quartiers centraux, comme étant propice au développement de quartiers vivants. Augmenter la vitalité et l'attractivité de Montréal pour

tout type de résidents en proposant un milieu de vie mixte, inclusif et diversifié est tout à fait légitime.

C'est pour cette raison que nous appuyons, de façon générale, les intentions du règlement pour une métropole mixte et les moyens pour les atteindre. Pour certains de ses projets passés, notamment pour Rosemont les Quartiers et Yimby, dans l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie, Groupe Sélection s'est prêté aux exigences de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels actuellement en vigueur en plein appui à ses objectifs. La proposition d'appliquer le nouveau règlement à pratiquement toutes les nouvelles constructions de 5 unités et plus est une bonne avenue pour s'assurer d'une équité parmi les propositions des promoteurs et d'atteindre les objectifs de mixité.

Pour des quartiers mixtes, inclusifs et diversifiés

L'approche inclusive urbaine désigne les stratégies destinées à promouvoir l'adaptation des villes à l'évolution des besoins sociétaux, des aspirations individuelles et collectives et, pourrait-on ajouter maintenant, des impératifs environnementaux.

Dans ses prises de position récentes présentées à l'OCPM – pour la consultation sur l'avenir des secteurs des Faubourgs¹ et Bridge-Bonaventure² – Groupe Sélection a insisté afin que la dimension inclusive soit mise de l'avant dans la réflexion.

Nous recommandons de promouvoir une offre de logements répondant aux besoins des résidents du quartier et à ceux des Montréalais, axés sur le modèle *live, work and play*, avec une variété d'offres, autant en termes de mode de tenure (locatif privé, locatif social et communautaire, condominiums), de programmation (nombre de chambres, unités multigénérationnelles, résidence pour personnes âgées), que de configuration des unités (orientation/ensoleillement, potentiel de vues).

Pour le redéveloppement des terrains de l'usine Molson, dans le secteur des Faubourgs, nous avons énoncé explicitement notre volonté d'intégrer des logements sociaux, abordables et familiaux, négociés dans le cadre d'un accord de développement en vertu de la Stratégie d'inclusion ou fournis selon les dispositions de la future réglementation. Il va donc de soi que le Groupe Sélection appuie les grandes lignes de la proposition de la Ville de Montréal.

¹ Redéveloppement de la propriété Molson — Consortium Groupe Sélection, présenté à l'OCPM le 4 avril 2019

² Secteur Bridge-Bonaventure : une vocation résidentielle nécessaire pour pouvoir assumer son plein potentiel, présenté à l'OCPM le 26 septembre 2019

Des avenues pour hausser l'efficacité du règlement

Bien que Groupe Sélection appuie de façon globale le projet de règlement, nous souhaitons profiter des travaux de l'OCPM à son sujet pour apporter quelques points et nuances nécessaires afin de hausser son efficacité pour atteindre ses objectifs.

1- Une incompatibilité avec le modèle d'affaires des complexes pour retraités

Il est reconnu de presque tous les acteurs concernés par le règlement qu'une mixité bien gérée contribue de façon sans équivoque au dynamisme économique d'une ville. Un volet essentiel de ce que l'on peut décrire comme une bonne gestion réside dans le caractère pragmatique de tout nouveau règlement.

Depuis plus de 30 ans, Groupe Sélection se démarque dans le domaine de l'immobilier en développant, construisant et opérant des complexes locatifs de grande qualité. Un créneau qui nous démarque est les complexes pour retraités et notre marque Sélection Retraite. Nous en comptons plus de 40 en opération au Québec, dont 6 sont situés à Montréal.

Les complexes pour retraités constituent une part importante de la construction neuve à Montréal. Comme le modèle d'affaires est basé sur le locatif, les projets de complexes sont marqués par des contraintes financières distinctes de ceux des immeubles de copropriétés.

Déjà, le projet de règlement qui fait l'objet de la présente consultation exempte les complexes pour retraités des exigences en matière de logement familial pour des raisons évidentes. Cependant, Groupe Sélection est d'avis que les résidences pour aînés devraient également l'être pour les exigences en matière de logement social et abordable en raison d'une incompatibilité avec le modèle d'affaires de ces résidences, du moins celles développées et opérées par notre entreprise.

Lorsque nous développons un projet, les milieux de vie que nous envisageons vont au-delà des unités destinées à nos résidents. Nous voyons ces milieux de vie comme étant prolongés dans nos espaces communs animés par nos employés et vivifiés par les échanges qui se font entre nos résidents. Ces espaces communs peuvent être, pour nos complexes pour aînés, des salles de jeux, des espaces sportifs, des cuisines collectives ou encore des salles à manger.

Opérer ce type de complexe et animer nos espaces de vie ont un coût qui nous apparaît comme incompatible avec les objectifs du projet de règlement pour les volets sociaux et abordables. Nous désirons poursuivre notre croissance en offrant des produits dont la valeur égale les hauts standards que nous nous fixons depuis 30 ans. Pour cette raison, nous recommandons aux commissaires de proposer l'exclusion des résidences pour personnes âgées/complexes pour retraités de tous les volets du règlement de mixité.

Recommandation 1 : Soustraire les complexes pour aînés des exigences en matière de logement social et abordable afin de maintenir le libre marché dans l'application de ce modèle d'affaires.

2- Considérer le rôle des espaces communs dans les projets familiaux

En plus d'offrir des produits immobiliers destinés aux retraités, Groupe Sélection a amorcé un tournant intergénérationnel dans le développement, la construction et l'opération de ses complexes immobiliers. Des projets destinés aux familles (REZ) et aux millénariaux (Yimby) ont notamment été ajoutés à notre offre.

Comme énoncé dans le précédent point, Groupe Sélection crée des communautés vivantes en misant sur des espaces communs qui prennent vie grâce au dynamisme de nos résidents et employés. C'est dans ces espaces que notre vision intergénérationnelle prend forme. Il s'agit d'éléments distinctifs de nos projets qui nous rendent fiers.

Selon nous, la présence de ces espaces dans nos complexes bonifie la capacité habitable de nos unités en créant des milieux de vie supplémentaire pour nos résidents. Ainsi, nous recommandons de considérer comme familiales les unités comptant deux chambres à coucher dans les projets qui comptent des espaces communs destinés aux familles, par exemple une piscine, des salles de jeux, des salons collectifs ou des terrasses.

Recommandation 2 : Modifier les exigences en matière de logements familiaux lorsque les projets comportent des espaces communs servant à agrandir les milieux de vie des résidents. Nous estimons que réduire l'exigence de 3 à 2 chambres à coucher pour le volet familial du règlement serait pertinent dans ces circonstances.

3- Offrir le temps nécessaire aux promoteurs pour s'ajuster aux nouvelles règles

Bien que le règlement soit attendu depuis plus de deux ans et qu'il ait été présenté initialement à l'été 2019, le fait qu'il soit présentement à l'étude par l'OCPM et que ses modalités finales ne seront connues qu'en 2020 ne laisse que quelques mois aux promoteurs pour que ces derniers soient prêts à compter de janvier 2021 à adopter ses principes.

Groupe Sélection estime que le règlement devrait entrer en vigueur un an plus tard, le 1^{er} janvier 2022, soit un peu moins de deux ans après le dévoilement de sa forme finale.

Le marché de l'immobilier élabore ses stratégies souvent plusieurs mois à l'avance. De nombreuses étapes, des études de marché à l'acquisition des terrains, sont à franchir avant même de pouvoir plancher sur les plans d'un projet. La Ville de Montréal souhaite créer un cadre stable et prévisible pour les promoteurs en concevant ce règlement. Une entrée en vigueur trop rapide ne permettrait pas au marché de compter sur suffisamment de temps pour s'adapter aux nouvelles règles et ajuster ses projets conçus pour le long terme.

Recommandation 3 : Prévoir un délai d'entrée en vigueur supérieur aux quelques mois actuellement prévus entre le dévoilement de la forme finale du règlement et son entrée en vigueur. Groupe Sélection recommande une entrée en vigueur le 1er janvier 2022.

4- Alléger et diversifier les mesures compensatoires du règlement

De l'avis général, les mesures compensatoires afin de se conformer au nouveau règlement sont davantage punitives qu'incitatives. Les options sont limitées, et très peu à l'avantage des promoteurs. En premier lieu, il apparaît fallacieux d'amorcer la réflexion en considérant qu'il est nécessaire d'inclure des logements sociaux et abordables dans chaque nouveau projet de construction. Le modèle d'affaires, la localisation et les services disponibles à proximité, notamment, sont au nombre des critères qui peuvent influencer la pertinence de créer des logements sociaux et abordables *in situ*. Ce manque de flexibilité dans le règlement place impérativement les promoteurs en situation désavantageuse : ou bien ils doivent payer une forte compensation en argent, ou bien ils doivent céder un lot ou livrer un projet parallèle à la ville à perte. Dans cette optique, l'étude au cas par cas pourrait être envisagée.

De plus, plusieurs autres mesures pourraient être considérées, notamment le partenariat entre promoteurs pour transférer les obligations entre eux, sans passer par l'intermédiaire de la Ville. Plusieurs promoteurs du même secteur pourraient même combiner leurs obligations dans le même projet social et abordable, de façon à réduire les coûts. Le règlement de mixité présentement à l'étude ne semble pas permettre cette avenue.

L'Institut du développement urbain du Québec (IDU) énumère dans son mémoire présenté à l'OCPM diverses mesures compensatoires pouvant être offertes aux promoteurs pour mieux équilibrer le partenariat Ville-promoteurs : réductions de taxes, exemptions de certains frais, bonus de densité, réduction d'exigences de stationnement, etc³. L'IDU évoque également la compensation totale ou partielle de taxe pour le Réseau express métropolitain lorsqu'applicable. Des options sont sur la table et nous estimons qu'elles doivent être considérées.

Dans l'optique où tant les promoteurs que la Ville cherchent à atteindre les objectifs du règlement et permettre aux promoteurs d'être prospères, il y a tout lieu de s'assurer dès sa mise en application que la situation est gagnant-gagnant pour tous.

Recommandation 4 : Revoir les compensations exigées aux promoteurs et les contreparties offertes par la Ville pour s'assurer d'une situation gagnant-gagnant entre les deux parties. Permettre également des mesures de compensation plus flexibles pour les promoteurs.

5- Assurer un suivi régulier du règlement et consulter les promoteurs pour optimiser ses résultats

Dans l'objectif d'obtenir les meilleurs résultats avec son projet de règlement de mixité, Groupe Sélection propose que la Ville de Montréal s'engage à assurer un suivi régulier des mesures de celui-ci. Des données précises doivent être récoltées afin de maintenir le cap ou apporter des ajustements, si nécessaire. La Ville pourrait aussi être transparente sur l'utilisation des montants compensatoires obtenus des promoteurs.

³ Mémoire de l'Institut de développement urbain du Québec au sujet du projet de règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial, présenté à l'OCPM le 14 octobre 2019

Surtout, nous proposons que la Ville de Montréal prenne l'engagement de consulter à intervalles réguliers les promoteurs immobiliers qui contribueront par leurs projets à l'atteinte des objectifs du règlement. Faire preuve de flexibilité suite à l'adoption de celui-ci afin de garder ouvertes les possibilités d'amélioration enverrait le bon signal aux acteurs de l'immobilier.

Recommandation 5 : Assurer un suivi régulier avec les promoteurs et autres acteurs du milieu et dévoiler ponctuellement les données d'avancement du règlement.

Conclusion

En somme, l'objectif global de compter sur une métropole plus mixte et inclusive en matière d'habitation est louable. Groupe Sélection appuie l'intention de l'administration municipale.

Il est cependant essentiel que ces objectifs soient atteints en maintenant la compétitivité de la métropole et de ses entreprises du secteur immobilier. Le *momentum* du développement dans les quartiers centraux se doit d'être maintenu. Voici donc cinq recommandations que nous formulons à l'OCPM afin de hausser l'efficacité du règlement pour sceller un partenariat gagnant-gagnant entre la Ville et les promoteurs immobiliers :

- Soustraire les complexes pour aînés des exigences en matière de logement social et abordable.
- Modifier les exigences en matière de logements familiaux lorsque les projets comportent des espaces communs servant à agrandir les milieux de vie des résidents. Nous estimons que réduire l'exigence de 3 à 2 chambres à coucher pour le volet familial du règlement serait pertinent dans ces circonstances.
- Prévoir un délai d'entrée en vigueur supérieur aux quelques mois actuellement prévus entre le dévoilement de la forme finale du règlement et son entrée en vigueur. Groupe Sélection recommande une entrée en vigueur le 1er janvier 2022.
- Revoir les compensations exigées aux promoteurs et les contreparties offertes par la Ville pour s'assurer d'une situation gagnant-gagnant entre les deux parties. Permettre également des mesures de compensation plus flexibles pour les promoteurs.
- Assurer un suivi régulier avec les promoteurs et autres acteurs du milieu et dévoiler ponctuellement les données d'avancement du règlement.